

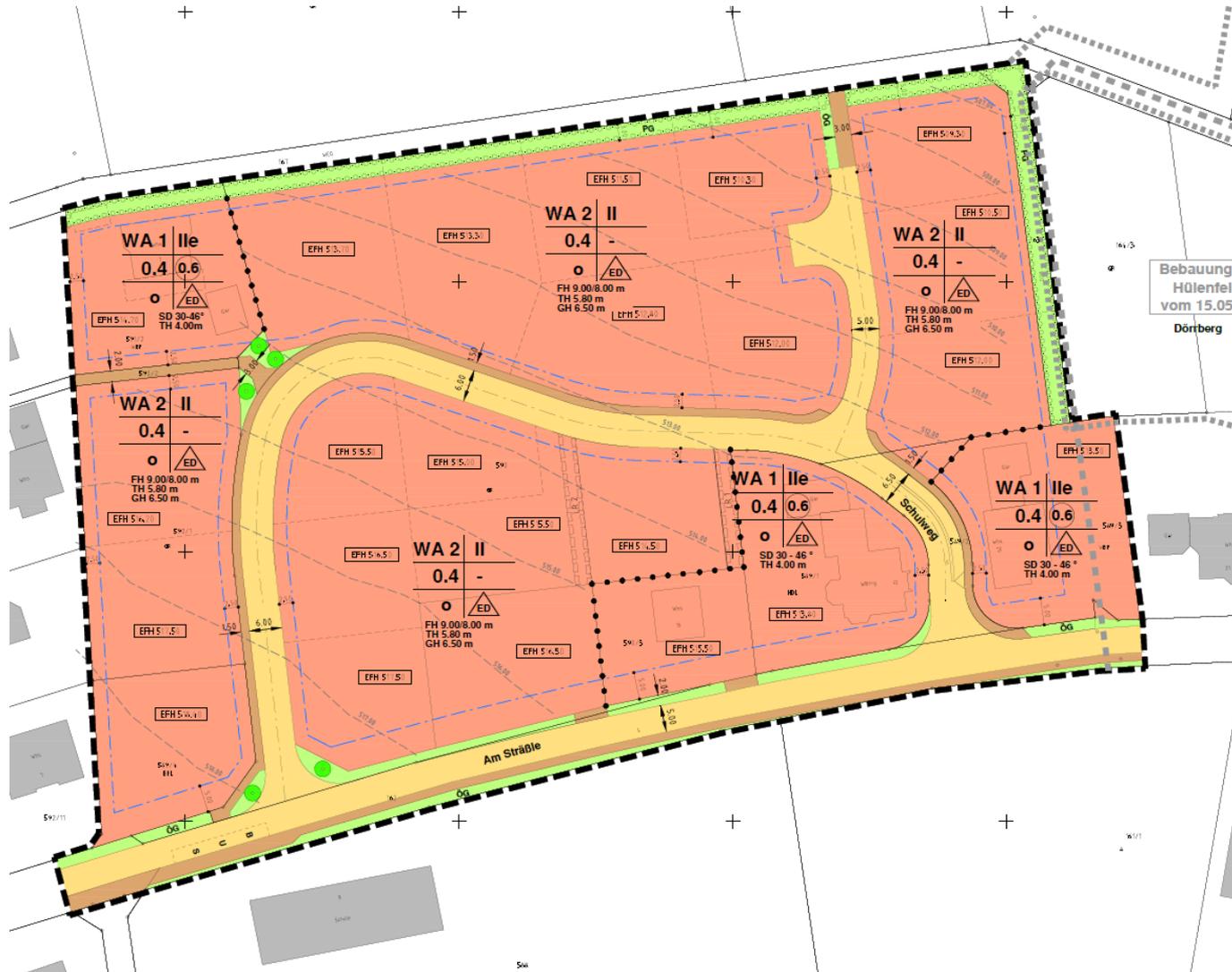
**Gemeinde Dischingen
Ortsteil Demmingen**



**Bebauungsplan
Baugebiet „Hülenfeld II, Erste Änderung“**

**- Sitzung des Gemeinderates -
09.10.2017**

Zeichnerischer Teil - Entwurf



bisheriger Verlauf

- **Genehmigung Bauungsplan „Hülenfeld II“** **18.04.1994**
- **Vorberatung im Ortschaftsrat Demmingen** **08.03.2017**
- **Beschluss für Änderung des Bauungsplans** **20.03.2017**
- **Beschluss über den Entwurf** **20.03.2017**
- **Auslegungsbeschluss** **20.03.2017**
- **öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
vom 22.05.2017 bis 23.06.2017
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
vom 11.05.2017 bis 16.06.2017

eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Gewerbeaufsicht - FB Landwirtschaft - FB Wald- und Naturschutz- - FB Vermessung und Flurneuordnung - FB Abfallbeseitigung	13.06.2017	Keine Bedenken Hinweise zur Wiederverwertung von Bodenaushub Hinweise zum Vorgehen beim Antreffen von bisher nicht bekannten Altlasten. Keine Bedenken. Keine Bedenken. Aktuelle Flurstücks-Einteilung sollte ergänzt werden. Grundsätzlicher Hinweis auf Bereitstellung ausreichender Platzverhältnisse für Abfallentsorgungsgefäße.	Hinweise sind bereits im Schriftlichen Teil aufgenommen und werden weiter konkretisiert Die Hinweise werden redaktionell ergänzt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kataster wird redaktionell ergänzt Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	06.06.2017	Hinweise zu den geotechnischen Besonderheiten im Plangebiet.	Hinweise werden redaktionell aufgenommen
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	14.06.2017	In der Begründung sollen die grundsätzlichen Belange für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen dargestellt werden. Hierbei soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und es sollten Möglichkeiten zur Innenentwicklung geprüft werden.	Veranlassung der Ersten Änderung des Bebauungsplans ist eine Anpassung der baurechtlichen Festlegungen. Hierdurch werden moderne Bauformen mit flächenschonenden, wirtschaftlichen und energieeffizienten Gebäuden ermöglicht. Durch die Zweigeschossige Bauweise und den Wegfall der Dachform-

eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
			<p>Beschränkungen können die Baukörper besser ausgenutzt und somit eine flächensparende Entwicklung gewährt werden. Möglichkeiten zur Innenentwicklung werden in der Gemeinde Dischingen grundsätzlich vorrangig geprüft. Diese scheitern jedoch oftmals an Restriktionen des Immissionsschutzes</p>
<p>Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung Ostalbkreis/Landkreis Heidenheim</p>	<p>14.06.2017</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regionalverband Ostwürttemberg Schwäbisch Gmünd</p>	<p>24.05.2017</p>	<p>Angaben zur geplanten Bebauung und somit zur Siedlungsdichte sowie ein konkreter Bedarfsnachweis sind noch nicht dargelegt. Es wird generell für aktuelle Bebauungspläne eine durchschnittliche Siedlungsdichte von 45 E/ha angeregt.</p>	<p>Über die geplante Bebauung liegen noch keine genauen Angaben vor, dies ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan gibt die Rahmenbedingungen der zukünftigen Bebauung vor. Durch die Erste Änderung sollen platzsparende und wirtschaftliche Baukörper ermöglicht werden. Die bisherigen Einschränkungen (zweites Geschoss nur im Dachgeschoss, Traufhöhe max. 4,00 m, Grundflächenzahl 0,60) werden im Sinne einer verdichteten Bebauung geändert. Im Bereich der zukünftigen Bebauung ist kann uneingeschränkt Zweigeschossig mit einer Traufhöhe bis 5,80 m, und ohne Geschossflächenbegrenzung gebaut werden. Hierdurch wird eine flächenschonende Entwicklung</p>

eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
			innerhalb des bestehenden Baugebiets erreicht. Da es sich bei der Änderung um einen bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan handelt wird auf einen Bedarfsnachweis verzichtet.
Handwerkskammer Ulm	14.06.2017	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
Baden Württemberg Vermögen und Bau, Schwäbisch Gmünd	06.06.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Tübingen Forst BW, Tübingen	09.06.2017	forstliche Belange sind nicht berührt	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Ulm	23.02.2016	Keine verkehrspolizeilichen Bedenken und Einwände. Kriminalpräventive Hinweise.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Ulm	13.06.2017	Keine Einwände gegen Änderung des Bebauungsplans. Hinweis auf Koordination bei der Erschließung.	Kenntnisnahme.
Gascade Gastransport GmbH, Kassel	23.05.2017	Anlagen der Gascade sind nicht betroffen	Kenntnisnahme.
Unitymedia NRW GmbH Kassel	13.06.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme.
Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH Ellwangen	19.06.2017	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.

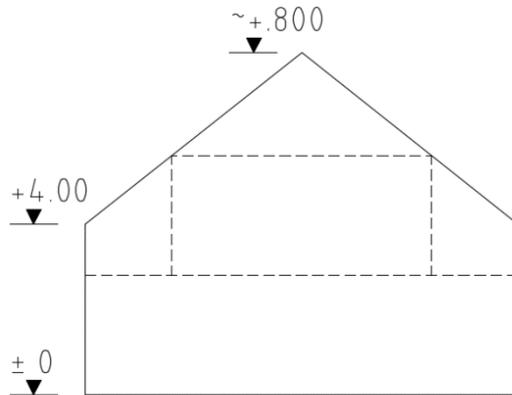
eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart	01.06.2017	Belange der Landeswasserversorgung sind nicht betroffen	Kenntnisnahme.
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe Dischingen	15.05.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Wasserverband Egau Dischingen	16.06.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Blauwald GmbH u. Co KG, Aalen	23.05.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
LNV-Arbeitskreis Heidenheim und NABU Kreisverband Heidenheim	15.05.2017	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Nattheim	06.06.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	16.05.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Werner Mayer, Schulweg 25	07.06.2017	Probleme mit Rückstau im Keller im Zusammenhang mit Drainageleitungen.	Im Zuge der Erschließung wird eine ausreichende Vorflut für die Drainagen geschaffen.

Angepasste Bauweise

Bebauungsplan 1994

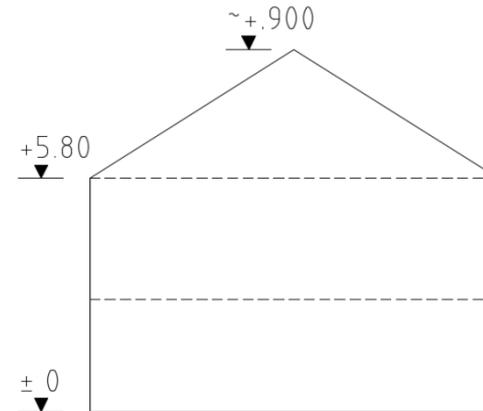
- 21 Baugrundstücke



- eingeschossig +zweites Geschoss als Dachgeschoss
- TH 4,00 m, DN 30 - 46°
- E/D
- GRZ 0,4
- GFZ 0,6

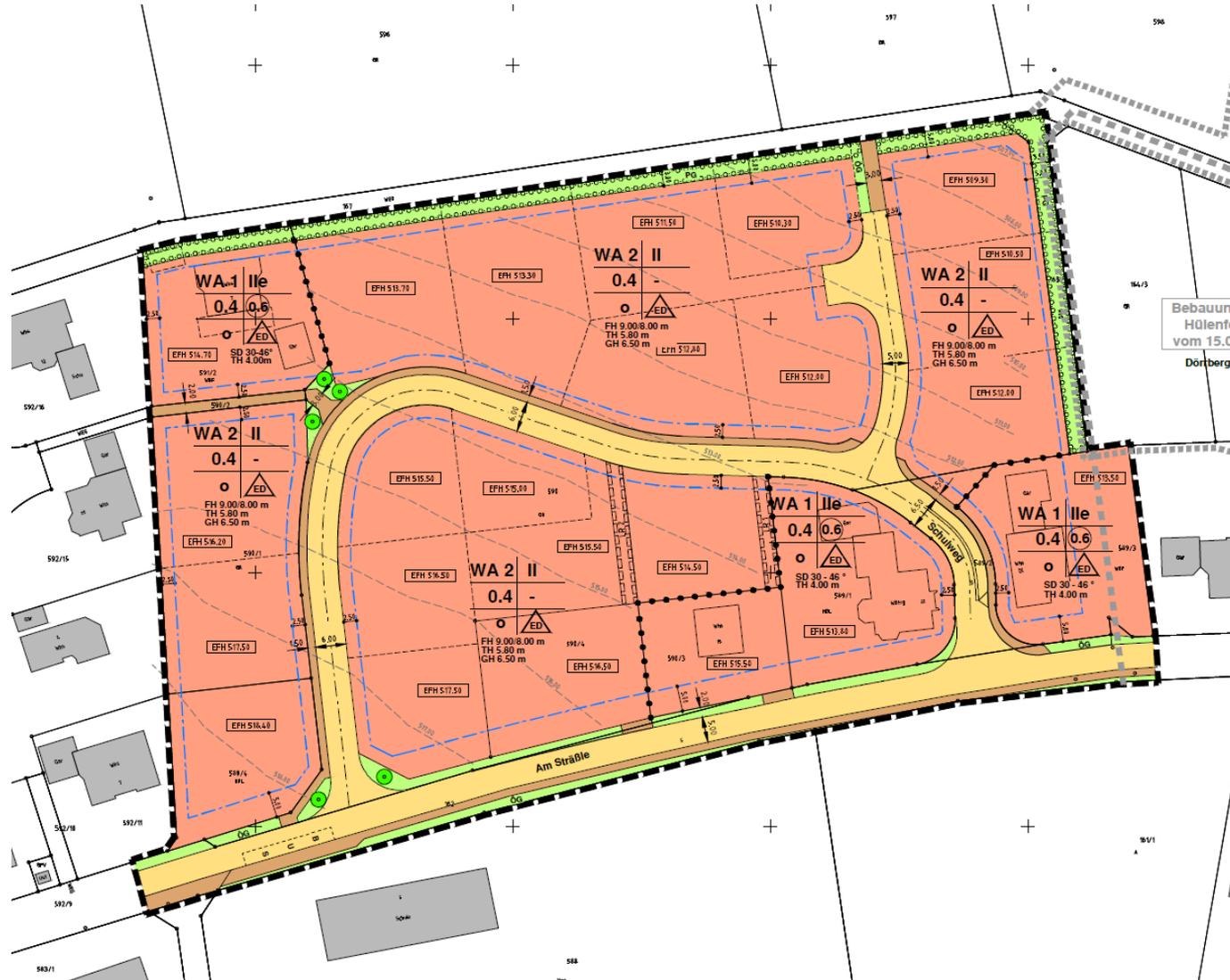
Erste Änderung 2017

- 23 Baugrundstücke



- Neubebauungen zweigeschossig
- TH 5,80 m, DN beliebig
- E/D
- GRZ 0,4
- GFZ -

Zeichnerischer Teil - Satzung



Zeichnerischer Teil - Satzung

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
---	------------------------	------------

- Fullschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Bauweise	
SD 30 - 46 * FH 9,00 m TH 5,80 m GH 6,50 m	Dachform, Dachneigung max. Traufhöhe max. Traufhöhe max. Traufhöhe	Erläuterung siehe Schriftlicher Teil

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 19 BauNVO
0.6	Geschossflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) + (3) BauNVO
	bestehende Flurstücksgrenze	
	unverbindlich geplante Flurstücksgrenzen	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
EFH 512.00	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe	§ 9 (3) BauGB

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

	Verkehrsflächen, Fahrbahn	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehweg, Radweg, Fußweg, Feldweg	§ 9 (1) 11 BauGB

- Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

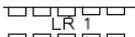
	Öffentliche/private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
---	--------------------------------	------------------

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25a BauGB

	Pflanzgebot Einzelbäume	§ 9 (1) 25a BauGB
---	-------------------------	-------------------

	Pflanzgebot flächenhaft	§ 9 (1) 25a BauGB
---	-------------------------	-------------------

Sonstige Planzeichen

	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Höhenlinie Bestandshöhe	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
	Leitungsrecht für Regenwasserkanal	

Schriftlicher Teil - Satzung

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise Zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl WA 1 und WA 2 GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl WA 1 GFZ = 0,6

WA 2 keine Festlegung

Schriftlicher Teil - Satzung

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)

WA 1 - Z = IIe, maximal zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss nur im Dachraum möglich ist.

WA 2 - maximal zwei Vollgeschosse

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden abhängig von der Dachform wie folgt festgelegt:

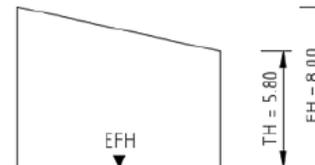
WA 1 max. Traufhöhe (TH) = 4,00 m

WA 2 max. Traufhöhe (TH) = 5,80 m bei geneigten Dach
max. Firsthöhe (FH) = 9,00 m bei SD, WD, ZD
max. Firsthöhe (FH) = 8,00 m bei Pultdach
max. Gebäudehöhe (GH) = 6,50 m bei Flachdach

Satteldach (SD)
Walmdach (WD)



Pultdach
versetztes
Pultdach (PD)



Zeltdach (ZD)



Flachdach (FD)



Schriftlicher Teil - Satzung

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmass über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im Lageplan für jedes Baugrundstück angegeben. Bei Gebäuden im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen ist der untere Wert der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) maßgebend.

Abweichungen bis ± 30 cm sind zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zum höchsten Punkt des Firstes bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der höchsten Seite bei Pultdach und versetzten Pultdach.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldach, Walmdach bzw. Zeltdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der niedrigsten Seite bei Pultdach oder versetzten Pultdach

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Schriftlicher Teil - Satzung

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise

 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

Schriftlicher Teil - Satzung

3.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei abgerechnet werden.

4. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

5. Stützbauwerke an Verkehrsflächen

5.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden private Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

Schriftlicher Teil - Satzung

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

5.3 Standort für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 9 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auf Privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

6. Private Grünflächen

Die Privaten Grünflächen sind mit Rasen und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe zeichnerischen Teil).

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden teilweise mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt (siehe zeichnerischen Teil). Grundstückszufahrten innerhalb der öffentlichen Grünflächen bis zu einer Gesamtbreite von 8,00 m sind zulässig

Schriftlicher Teil - Satzung

8. Sichtfelder

Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

Schriftlicher Teil - Satzung

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1), Nr. 1 Abs. 2 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachhaut

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Die längere Gebäudeseite muss auf Traufseite sein.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachgaube muss mind. 1 m vom First entfernt in die Dachhaut einschließen. Sie muss von der Traufwand abgerückt werden, bei Dächern ohne Kniestock mind. 1,00 m, bei Dächern mit Kniestock mind. 1,00 m vermindert um das Maß der Kniestockhöhe.

Der Abstand von den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen.

Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind festgesetzt

(siehe auch Abschnitt 1.4):

WA 1 Satteldach (SD) 30° bis 46°

WA 2

Satteldach (SD), Walmdach (WD) Dachneigung beliebig

Pultdach (PD), versetztes Pultdach Dachneigung beliebig

Zeltdach (ZD) Dachneigung beliebig

Flachdach (FD) Dachneigung beliebig

Es dürfen keine Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden.

Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

Schriftlicher Teil - Satzung

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,00 m² pro Baugrundstück und direkt an der Gebäudefassade zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 und Abs. 3 LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen, Stützbauwerke

Für die Ausführung von Einfriedungen und Stützbauwerken sind die Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrecht Baden Württemberg maßgebend.

Die Sichtfelder im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen sind zu beachten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu beachten.

Schriftlicher Teil - Satzung

3. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)

Das auf Dach- und unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Rückhalte- oder Sickeranlagen sind zulässig.

Eine Muldenversickerung von Dachflächen hat ausschließlich über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca.

10 – 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 30 cm bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser (z. B. Brauchwasserzisterne) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden.

Schriftlicher Teil - Satzung

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4. Schmutzwasserableitung (& 74, Abs. 1 LBO)

Häusliches Schmutzwasser muss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

Schriftlicher Teil - Satzung

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Schriftlicher Teil - Satzung

3. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)
Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und den Verkehrsflächen beizufügen.

4. Wasserschutzzone
Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Den zu erwartenden Auflagen nach den Schutzbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist Folge zu leisten.

5. Drainagen
Im Zuge der Erdarbeiten können bestehende Drainageleitungen angetroffen werden. Diese sind auf Kosten des Eigentümers durch geeignete Maßnahmen in Betrieb und Funktion aufrecht zu erhalten. Ein Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. An den öffentlichen Schmutzwasserkanal dürften grundsätzlich keine Drainagen angeschlossen werden.

Schriftlicher Teil - Satzung

6. Altlasten

Im Bereich des Bauvorhabens sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

Schriftlicher Teil - Satzung

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Vorbereitungsbereich der Gesteine der Bunten Breckie, welche ggf. von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versicherung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DW A-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubenabsicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Begründung - Satzung

1. Erfordernis der Planänderung

Die Gemeinde Dischingen hat im Jahre 1992/93 einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hülenfeld II“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 18.04.1994 durch das Landratsamt Heidenheim genehmigt. Der nordwestliche und südöstliche Bereich des Plangebiets wurde in den letzten Jahren bebaut. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind für diesen Bereich größtenteils hergestellt.

Aktuell ist eine wachsende Nachfrage für Wohnbaugrundstücke in dem Bebauungsplangebiet zu verzeichnen. Es wurden bereits mehrere Baugrundstücke verkauft.

Die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans sind größtenteils sehr eng gefasst und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben.

Die Planung moderner Bauformen unter dem Gesichtspunkt der Flächenschonung, Energieeinsparung und Wirtschaftlichkeit kann somit nur durch eine Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Hierzu wären für die aktuellen und die zukünftigen Vorhaben eine Vielzahl Befreiungen erforderlich.

Begründung - Satzung

Aus diesem Grunde regte das Landratsamt Heidenheim an, den Bebauungsplan im Rahmen einer ersten Änderung zu aktualisieren.

Durch diese Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutigen Anforderungen angepasst und auf notwendige Festlegungen beschränkt werden.

Durch veränderte Baukörper, optimierte Flächenzuschnitte und Verkehrsanlagen soll im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 Bau GB) die allgemeine Wohndichte erhöht werden. Somit werden die zur Erschließung vorgesehenen Flächen zur Erschließung vorgesehenen Flächen besser ausgenutzt.

Konkret sind folgende signifikante Veränderungen im Rahmen der Planungsänderung zu verzeichnen:

Begründung - Satzung

- Im Geltungsbereich der Planungsänderung sollen künftig statt bisher geplant 21 nun 23 Bauplätze entstehen.
- Der Flächenanteil der Bauflächen soll erhöht werden (ca. 76 %)
- Der Anteil der Straßenflächen im Baugebiet soll reduziert werden (ca. 17%)
- Die seither maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m soll auf 5,80 m bzw. 6,50 m bei Flachdächern erhöht werden, was somit eine vollwertige Nutzung des ersten Obergeschosses zu Wohnzwecken zulässt.
Somit können auch zwei Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht werden.

In Anbetracht dieser Fakten ist eine Erhöhung der Wohndichte aus zu gehen und damit einhergehend mit einer Verbesserung der allgemeinen Bodenausnutzung im Plangebiet im Vergleich zum Bestand bzw. der seitherigen Planung. Dabei sei bemerkt, dass durch die Verkleinerung der öffentlichen Grünflächen keinesfalls anderweitige Ausgleichflächen in Anspruch genommen werden, sondern das Ausgleichsdefizit über bereits geleistete Landschaftspflegemaßnahmen im Rahmen des Ökokontos beglichen wird.|

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Begründung - Satzung

2. Lage und Bestand im räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans mit den Flurstücken 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 590, 590/1, 590/2, 590/3, 590/4, 591/2, 163 sowie Teilbereiche von Flurstück 162 („Am Sträßle“).|

Der östliche Teilbereich von Flurstück 589/3 war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und soll im Zuge der Änderung mit aufgenommen werden. Im Umfeld des Plangebiets grenzt im Westen das bestehende Wohngebiet Hülenfeld an. Im Norden liegt ein bestehender Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken. Im Osten schließt sich eine bestehende und geplante (Bebauungsplan Hülenfeld III) Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets liegt die Grundschule der Gemeinde sowie Wiesenflächen.

Begründung - Satzung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier Wohngebäude teilweise mit nicht störender Gewerbenutzung.

Die Erschließungsstraße „Am Sträßle“ und der östliche Teilbereich des Schulwegs (Flurstück 589/2) sind größtenteils ausgebaut. Die restlichen Grundstücksflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hülenfeld II“ genehmigt am 18.04.1994. Lediglich der östliche Teilbereich von Flurstück 589/3 (ca.230m²) soll zur Sicherstellung einheitlicher Festlegungen auf dem Grundstück zusätzlich aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Umgriff des Bebauungsplans geplante Wohnbauflächen und Grünflächen zur Randbegrünung auf. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

Begründung - Satzung

4. Festsetzung der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgeschrieben werden. In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll der Schwerpunkt auf Wohnbebauung gelegt werden und sonstige nach §4 BauNVO mögliche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für bestehende Gebäude soll das ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung aus Beitragsrechtlichen Gründen unverändert bleiben.

Für derzeit noch unbebaute Grundstücke ist eine Anpassung mit zwei Vollgeschossen ohne Einschränkung und ohne Festlegung einer Geschossflächenzahl vorgesehen. Hierdurch sollen flächensparende und kompakte den heutigen Ansprüchen angepasste Baukörper ermöglicht werden.

Begründung - Satzung

4.3 Höhe der baulichen Anlagen, Dachform

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde lediglich die Ausführung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30 - 46 ° und einer Traufhöhe von max. 4,00 m ermöglicht.

Um den Bauherren bei der Festlegung des Gebäudes möglichst viele Freiheiten zu gewähren sollen nahezu alle Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach) ermöglicht werden und bezüglich der zulässigen Dachneigung keine Vorschriften erfolgen.

Zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes und Schutz nachbarschaftsrechtlicher Beeinflussung werden jedoch Festlegungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhen getroffen.

4.4 Gestalterische Festlegungen

Die im Ursprung enthaltenen Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen sowie zu Material und Farbe der Dachziegel werden in der Änderung nicht mehr aufgenommen. Werbeanlagen sollen aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung nur eingeschränkt ermöglicht werden.

Begründung - Satzung

4.4 Gestalterische Festlegungen

Die im Ursprung enthaltenen Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen sowie zu Material und Farbe der Dachziegel werden in der Änderung nicht mehr aufgenommen. Werbeanlagen sollen aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung nur eingeschränkt ermöglicht werden.

4.5 Garagen, Stellplätze, Parkierung

Das Parken im öffentlichen Straßenraum sollte auf ein Minimum reduziert werden. Deshalb wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Garagen und Carports sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen
- der Abstand von Garagen zur zugehörigen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen (Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden)

4.6 Vorschriften für Einfriedungen

Um die baulichen Freiheiten zu gewähren sollen Einfriedungen nur auf Bestimmungen des Nachbarrechts Baden Württemberg und auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder zum Verkehrsraum beschränkt werden.

Begründung - Satzung

5. Verkehrsschließung

Die ursprüngliche Planung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit festgelegter Parkierung, Baumquartieren und umfangreichen Gestaltungselementen soll aufgrund der hohen Investitions- und Unterhaltungsaufwendungen nicht weiter verfolgt werden.

Die geänderte Planung sieht eine bedarfsorientierte und wirtschaftliche Aufteilung der Verkehrsflächen vor. In der neuen Erschließungsstraße (Schulweg) wird die Fahrbahnbreite mit 6,00 m angeordnet um Parken auf der Fahrbahn zu ermöglichen.

Die vorhandene Fahrbahnbreite „Am Sträßle“ ($b = 5,00$ m) soll erhalten bleiben. Für Fußgänger werden einseitige Gehwege ($b = 1,50$ m) sowie Fußweganbindungen zur Wendeanlage „Im Hülenfeld“ sowie zum nördlichen Feldweg vorgesehen. Die Wendeanlage der nördlichen Stichstraße wird als Wendehammer ausgebildet und für Müllfahrzeuge (3-Achser) dimensioniert.

Begründung - Satzung

6. Entwässerung

Die vorgesehene Schmutzwasserableitung im Freispiegelkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im nördlich angrenzenden Feldweg (Flurstück 167) bleibt unverändert.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in rückwärtigen privaten Mulden gesammelt und zum Geländetiefpunkt an der Nordstrecke des Plangebiets abgeführt werden.

Die dauerhafte Funktion übergeordneter Entwässerungseinrichtungen auf Privatgelände ist erfahrungsgemäß problematisch. Die Kontrolle und notwendige Korrekturmaßnahmen sind mit hohem Aufwand verbunden.

Es ist deshalb vorgesehen Niederschlagswasser von Dach-Hof- und Straßenflächen in einem separaten Regenwasserkanal zu sammeln und in die Grabenverdolung nordöstlich des Plangebiets einzuleiten.

Die Kanäle liegen in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Nur für die Regenwasserableitung von zwei Grundstücken an der Straße „Am Sträßle“ wird jeweils ein Leitungsrecht für die Regenwasserleitung erforderlich. Zisternen oder Muldenversickerungen auf dem Privatgrundstück sind möglich, Hinweise zur Ausführung sind im Schriftlichen Teil ergänzt worden.

Begründung - Satzung

7. Gestaltung von Grünflächen, Pflanzgebote

Zusätzlich zum 3,00 m breiten privaten Grünstreifen am Nordrand wird auch am nordöstlichen Gebietsrand ein Grünstreifen mit Pflanzgebot (einheimische Laubgehölze) angelegt.

Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind nur in den aufgrund der bestehenden Katastergrenzen vorgegebenen Freiflächen vorgesehen.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**